

臺灣高等法院臺南分院民事判決

111年度重上字第123號

上訴人 孫兆均 住○○市○○區○○路0段000號0樓

訴訟代理人 陳紫祥

上訴人 孫榮彬

翁純敏

孫久悌

上四人共同

訴訟代理人 莊美貴律師

王國忠律師

被上訴人 林順展

陳松永

共 同

訴訟代理人 蔡文斌律師

林冠廷律師

李明峯律師

邱維琳律師

上列當事人間請求租佃爭議事件，上訴人對於中華民國111年10月21日臺灣臺南地方法院第一審判決（110年度訴字第1667號）提起上訴，本院於112年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，而上開規定，依民事訴訟法第463條規定，於第二審程序準用之。本件上訴人原上訴聲明：確認陳松永與孫兆均就臺南市○○區○○段00000地號土地耕地三七五租賃關係（下稱

租賃關係）不存在。確認林順展與孫兆环就臺南市○○區○○段00000地號土地租賃關係不存在。確認林順展與孫榮彬就臺南市○○區○○段00000地號土地租賃關係不存在。確認林順展與翁純敏、孫久悌就臺南市○○區○○段00000地號土地租賃關係不存在。於本院審理中更正聲明為：確認翁純敏、孫久悌、孫兆环、孫榮彬與陳松永間就永民字第29號臺南市私有耕地租約（下稱系爭29號租約）之租賃關係不存在。確認翁純敏、孫久悌、孫兆环、孫榮彬與林順展間就永民字第30號臺南市私有耕地租約（下稱系爭30號租約）之租賃關係不存在（見本院卷第147、148頁），核其所為不變更訴訟標的，僅更正法律上之陳述，依上開規定，並無不可。

貳、實體方面：

一、本件上訴人主張：訴外人陳石桂、林莫測於民國50年1月1日向訴外人孫金寬承租坐落臺南市○○區○○段000地號土地（重測前為臺南市○○段00000地號土地，下稱系爭土地），並分別訂立系爭29、30號租約，嗣後出租人變更為上訴人及訴外人孫鈴堯、陳慶龍，承租人變更為被上訴人陳松永、林順展，系爭土地經原審法院於109年6月4日以107年度重訴字第204號確定判決，分割為臺南市○○區○○段00000○○00000○○00000○○000地號土地（下分稱000-0、000-0、000-0、000-0地號土地），林順展如附圖編號丙-1、丙-2、丙-3、丙-4部分，及陳松永如附圖編號乙-1、乙-2部分，均堆放廢棄物，且未自任耕作達一年以上，另陳松永更已二年未繳納租金，上訴人前於109年12月25日寄發台南地方法院郵局第1979、1977號存證信函，終止兩造租約等語。爰依耕地三七五減租條例（下稱減租條例）第16條第1、2項、同法第17條第1項第3、4款、民法第767條第1項前段、誠信原則、權利濫用原則，請求確認上訴人與陳松永、林順展間就系爭29、30號租約之租賃關係不存在，陳松永應將000-0地號土地如附圖編號乙-2部分土地交還孫兆环，林順展應將000-0地號土地上如附圖編號丙-2部分土地交還孫

01 兆均，林順展應將0003地號土地如附圖編號丙-3部分土地交
02 還孫榮彬，林順展應將00-0地號土地如附圖編號丙-4部分土
03 地交還翁純敏、孫久悌。

04 二、被上訴人則以下列情詞置辯，並求為判決駁回上訴人上開部
05 分之請求：(一)陳松永部分：否認上訴人之主張，伊是自任耕
06 作，依系爭29號租約之約定，上訴人應至伊處收取租金，且
07 其已於109年12月30日寄發永康郵局第413號存證信函，檢附
08 匯票予上訴人支付租金；另伊在承租土地種植芒果樹，並無
09 荒廢土地之情。(二)林順展部分：伊是自任耕作，採取自然農
10 法，並定期清除雜草，雖農相非美，但並無一年以上未耕作
11 之情事等語【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上
12 訴，求為判決：1.原判決廢棄。2.確認翁純敏、孫久悌、孫
13 兆均、孫榮彬與陳松永間就系爭29號租約（原○○段000地
14 號內）之租賃關係不存在。3.確認翁純敏、孫久悌、孫兆
15 均、孫榮彬與林順展間就系爭30號租約（原○○段000地號
16 內）之租賃關係不存在。4.陳松永應將000-0地號土地如附
17 圖編號乙-2部分、面積130.33平方公尺土地交還孫兆均。5.
18 林順展應將000-0地號土地如附圖編號丙-2部分、面積242.6
19 5平方公尺土地交還孫兆均。6.林順展應將000-0地號土地如
20 附圖編號丙-3部分、面積444.09平方公尺土地交還孫榮彬。
21 7.林順展應將000-0地號土地如附圖編號丙-4部分、面積45
22 3.84平方公尺土地交還翁純敏、孫久悌。被上訴人則求為判
23 決駁回上訴】。

24 三、兩造不爭執事項：

25 (一)系爭土地由訴外人陳石桂、林莫測於50年1月1日向訴外人孫
26 金寬承租，並分別訂立系爭29、30號租約，租賃面積均為98
27 9平方公尺，每6年換約1次，嗣後出租人變更為孫兆均、孫
28 榮彬、翁純敏、孫久悌及訴外人孫鈴堯、陳慶龍，承租人於
29 80年6月7日及86年分別變更為陳松永、林順展；最近一期租
30 約經臺南市永康區公所核定續租，租期為104年1月1日至109
31 年12月31日。

01 (二)陳慶龍於107年6月13日向原審起訴請求判決分割系爭土地，
02 經原審於109年6月4日以107年度重訴字第204號判決分割如
03 臺南市永康地政事務所土地複丈成果圖（原審卷一第231
04 頁）所示，編號A部分為翁純敏、孫久悌共有，編號B、C、
05 D、E部分，分別為孫榮彬、孫兆均、孫鈴堯、陳慶龍單獨所
06 有，孫鈴堯不服上訴後，於109年11月11日撤回上訴確定；
07 上開編號A、B、C、D、E土地重測後分別為000-0、000-0、0
08 00-0、000-0、000地號土地。

09 (三)陳松永於系爭土地承租耕作範圍，如附圖編號乙-1、乙-2所
10 示，林順展於系爭土地承租耕作範圍，如附圖編號丙-1、
11 丙-2、丙-3、丙-4所示。

12 (四)林順展為舜展建設有限公司（下稱舜展建設公司）及舜展機
13 械股份有限公司（下稱舜展機械公司）之代表人。

14 (五)上訴人於109年12月25日分別寄發台南地方法院郵局第197
15 9、1977號存證信函予陳松永、林順展，內容略以陳松永多
16 年未繳納租金，亦已多年未在系爭土地承租範圍從事耕作
17 等，通知終止租約、林順展已多年未在系爭土地承租範圍從
18 事耕作，通知終止租約。

19 (六)陳松永於109年12月30日寄發永康郵局第413號存證信函、郵
20 政匯票予上訴人，上訴人於110年4月20日以存證信函拒收並
21 退還郵政匯票。

22 (七)兩造間系爭租約為減租條例之租約，約定租額種類為甘藷、
23 稻穀。

24 四、兩造爭執事項：

25 (一)林順展有無減租條例第16條第1項未自任耕作之情事？或同
26 條例第17條第1項第4款非因不可抗力繼續一年不為耕作之情
27 事？

28 (二)陳松永有無減租條例第16條第1項未自任耕作之情事？或同
29 條例第17條第1項第4款非因不可抗力繼續一年不為耕作之情
30 事？

31 (三)陳松永是否有積欠租金達2年？

01 (四)上訴人以存證信函終止兩造間租賃契約，是否合法？

02 (五)上訴人以被上訴人違反誠信原則主張系爭租約無效，是否有
03 理由？

04 (六)上訴人請求確認與陳松永間就系爭29號租約之租賃關係不存
05 在，是否有理由？

06 (七)上訴人請求確認與林順展間就系爭30號租約之租賃關係不存
07 在，是否有理由？

08 (八)孫兆玟請求陳松永應將000-0地號土地如附圖編號乙-2部
09 分、面積130.33平方公尺返還孫兆玟，有無理由？

10 (九)孫兆玟請求林順展應將000-0地號土地如附圖編號丙-2部
11 分、面積242.65平方公尺返還孫兆玟，有無理由？

12 (十)孫榮彬請求林順展應將000-0地號土地如附圖編號丙-3部
13 分、面積444.09平方公尺返還孫榮彬，有無理由？

14 (十一)翁純敏、孫久悌請求林順展應將000-0地號土地如附圖編號
15 丙-4部分、面積453.84平方公尺返還翁純敏、孫久悌，有無
16 理由？

17 五、得心證之理由：

18 (一)關於減租條例第16條第1項、第2項部分：

19 1.按承租人應自任耕作，並不得將耕地全部或一部轉租於他
20 人。承租人違反前項規定時，原訂租約無效，得由出租人
21 收回自行耕種或另行出租，減租條例第16條第1項、第2項
22 分別定有明文。次按減租條例第16條所定承租人不任耕作，
23 係指承租人未將承租耕地供耕作使用，或轉租、借與
24 他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行
25 為而言。倘承租人僅消極不為耕作，任令荒廢，或任由他
26 人使用不為異議或予排除，尚難謂原租約已因此而歸於無
27 效（最高法院102年度台上字第2477號民事判決意旨參
28 照）；減租條例第16條第1項所定之「自任耕作」，固禁
29 止承租人將承租耕地之全部或一部「轉租」或「借與」他
30 人使用或與之「交換耕作」，惟所謂「自任耕作」，解釋
31 上，並非播種、施肥、去草、除蟲、採收等等農作過程，

悉須由承租人躬自為之。苟將農作過程之一部分交與他人操作，而本身仍總理其事者，應不違自耕之本旨，殊非法所不許（最高法院85年台上字第423號民事判決意旨參照）。又減租條例第16條第1項所謂承租人應自任耕作，係指承租人應以承租之土地供自己從事耕作之用而言。復按土地法第106條第2項規定，第1項所稱之耕作，包括漁牧。所謂漁牧，應涵攝飼牧或飼養雞、鴨、鵠等家禽在內，是租用農地從事養雞，應屬耕地租賃，而有減租條例之適用（最高法院96年度台上字第2302號、71年度台上字第288號裁判意旨參照）。另按農業發展條例第3條第10款、第12款規定，農業用地：指非都市土地或都市土地農業區、保護區範圍內，依法供農作、森林、養殖、畜牧及保育使用者；與農業經營不可分離之農舍、畜禽舍、倉儲設備、曬場、集貨場、農路、灌溉、排水及其他農用之土地；農業使用：指農業用地依法實際供農作、森林、養殖、畜牧、保育及設置相關之農業設施或農舍等使用者。

2. 上訴人雖陳稱陳松永、林順展放任系爭土地雜草叢生，有不自任耕作之情形，並提出臺南市永康區公所107年9月27日所民政字第1070648610號函附現場照片、104年9月19日所民政字第1040649309號函附現場照片、經濟部公司登記查詢資料、信封影本、現場照片、告示牌廣告（見原審卷一第113至115頁、第117至124頁、第251至255頁、第329至339頁）為證。然查：上開照片中雖呈現雜草叢生之狀態，惟上訴人未能舉證被上訴人未將承租耕地供耕作使用，或有轉租、借與他人使用、與他人交換耕作等不合耕地租佃目的之積極行為。倘被上訴人僅消極不為耕作，任令荒廢，或任由他人使用不為異議或予排除，尚與減租條例第16條第1項所定自任耕作要件有間。揆諸上開說明，難謂兩造間系爭租約已因此而歸於無效。

3. 上訴人又稱林順展擔任舜展建設公司及舜展機械公司之負責人，顯未自任耕作云云。然林順展擔任舜展建設公司及

01 舜展機械公司之負責人一事，尚與其有無自任耕作系爭土
02 地並無直接關係，二者並非相互衝突，林順展縱有其他工
03 作，亦無妨礙其於承租土地上為耕作，上訴人此部分主張
04 自無足採。

05 4.上訴人復稱陳松永、林順展並未依系爭29、30號租約之約
06 定種植甘藷、稻谷云云。查系爭29、30號租約雖有記載種
07 類為甘藷、稻谷，然係記載於租額欄，顯見該記載為依減
08 租條例規定之租金給付方式，以正產物之一定數量計算而
09 已，非謂被上訴人僅得種植甘藷、稻谷；且系爭租約並無
10 約定或限制必須種植作物之種類，難謂系爭29、30號租約
11 有約定耕作種類須為甘藷、稻谷，而不得種植其它作物，
12 即難謂被上訴人未種植甘藷、稻谷即為未自任耕作。揆諸
13 上開說明，上訴人此部分主張，難認有據。

14 5.上訴人復稱林順展有於系爭土地上以鐵皮圈圍飼養鴨鵝而
15 未自任耕作之情形，並有照片在卷可憑（見本院卷第71、
16 73頁）。然依上訴人所提照片，可知林順展鐵皮所圈圍之
17 範圍內，仍有果樹在其中，足認其縱飼養鴨鵝等家禽，亦
18 不影響其種植果樹之耕作目的；再觀諸系爭29、30號租
19 約，並未有排除飼養家禽或牲畜，或限制必須耕作稻谷之
20 記載。因此，系爭租約既未排除飼養家禽或牲畜，或約定
21 僅供栽培農作物之使用，而上訴人復未能舉證證明兩造當
22 初對系爭土地有何限制使用之約定，揆諸前揭說明，被上
23 訴人在系爭土地上從事飼養鴨鵝之行為，應屬系爭租約
24 中，耕作定義所涵攝範圍內，此一認定並符合我國從事農
25 務者之一般認知。是以林順展於系爭土地飼養鴨鵝，並為
26 飼養鴨鵝而圈圍之行為，依上開說明，仍屬減租條例所稱
27 自任耕作範疇。另上訴人援引最高法院87年度台上字第59
28 2號及88年度台上字第1號之判決意旨，主張依系爭土地為
29 農業用地，以農作為限，不得任意變更農地原有性質而為
30 養鴨使用，變更農地原有性質，被上訴人之行為自屬不自
31 任耕作云云。惟上開最高法院判決之基礎事實，乃係承租

01 人與出租人自始約定以使用土地之方式，承租人嗣後擅自
02 變更原有耕地之性質，而系爭租約並未約定系爭土地僅供
03 栽培農作物之用，而排除飼養家禽。因此，不能推論被上
04 訴人有何擅自變更耕地之用途，上訴人此部分之主張並無
05 可採。

- 06 6.由上，上訴人未舉證被上訴人已放棄耕作權，或有其他轉
07 租、借與他人使用系爭土地等未自任耕作情事，難認被上
08 訴人有減租條例第16條第1項規定之未自任耕作之情形，
09 上訴人依同條例第16條第2項規定，請求被上訴人將系爭
10 土地返還上訴人，即無理由。

11 (二)關於減租條例第17條第1項第3款部分：

- 12 1.按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有地租積欠達兩年之
13 總額時不得終止，減租條例第17條第1項第3款定有明文。
14 次按清償地，除法律另有規定或契約另有訂定，或另有習
15 慣，或得依債之性質或其他情形決定者外，應依下列各款
16 之規定：一、以給付特定物為標的者，於訂約時，其物所
17 在地為之。二、其他之債，於債權人之住所地為之，有民
18 法第314條規定可參。又耕地出租人以承租人積欠地租達
19 兩年之總額為原因終止租約，應依民法第440條第1項規
20 定，定相當期限催告承租人支付。又催告應就債務之目的
21 為之，不得增加債務人之負擔，過大催告（謂較原債務內
22 容形態請求過重之履行），其效力固應視其情形各別定
23 之；惟所謂往取債務，係指以債務人之住所為清償地之債
24 務而言，此種債務，必須債權人於清償期屆滿後至債務人
25 之住所收取時，債務人拒絕清償，始負給付遲延之責任，
26 故在往取債務，債權人對債務人為催告者，並須催告期
27 滿，至債務人之住所收取，其催告始為有效（最高法院87
28 年度台上字第1828 號民事判決意旨參照）。

- 29 2.本件上訴人雖主張陳松永未繳納租金已逾2年總額，伊自
30 得終止租約云云。然查：依系爭29、30號租約之記載，應
31 納地租之繳納地點分別為被上訴人之前手陳石柱、林莫測

01 處（見原審卷一第90、96頁），則系爭29、30號租約之租
02 金應為往取債務。故本件耕地地租應由上訴人於清償期屆
03 滿後，對被上訴人為催告，並須催告期滿，至被上訴人之
04 住所收取，其催告始為有效。本件上訴人自承未向陳松永
05 催繳租金，依前開說明，自不得以陳松永欠繳租金達二年
06 總額而終止租約。

- 07 3.被上訴人雖曾寄送匯票、存證信函，交付租金予上訴人，
08 有匯票、存證信函等影本附卷（見原審卷一第235至241
09 頁）可參，惟被上訴人於上訴人未前往收取租金時，主動
10 向上訴人繳納租金，係被上訴人之權利，除雙方同意並以
11 書面變更系爭土地耕地租約之內容，並會同申請登記外，
12 不能因此認定雙方已將往取債務變更為赴償債務。至本件
13 究竟有無如上訴人所主張被上訴人故意將匯票受款人之姓
14 名書寫錯誤，或被上訴人有無寄送匯票、存證信函，欲交
15 付租金予上訴人，而上訴人不收或未送達等情，均與本件
16 之判斷不生影響，併予敘明。

17 (三)關於減租條例第17條第1項第4款部分：

- 18 1.按耕地租約在租佃期限未屆滿前，非有非因不可抗力繼續
19 一年不為耕作時不得終止，減租條例第17條第1項第4款定
20 有明文。另按減租條例第17條第1項第4款所稱「不為耕
21 作」，係指承租人消極不耕作承租之土地，任其荒蕪。倘
22 承租人已依耕地使用目的耕作，縱其作物稀疏、農相非
23 美、收成不佳，或未積極整理耕地致環境髒亂，亦不能謂
24 其不為耕作（最高法院106年度台上字第2427號、110年度
25 台上字第1571號民事判決意旨參照）。
- 26 2.上訴人雖陳稱陳松永、林順展放任系爭土地雜草叢生，有
27 繼續一年不為耕作之情形，並提出臺南市永康區公所107
28 年9月27日所民政字第1070648610號函附現場照片、104年
29 9月19日所民政字第1040649309號函附現場照片、經濟部
30 公司登記查詢資料、信封影本、現場照片、告示牌廣告及
31 系爭土地之空照圖（見原審卷一第113至115頁、第117至1

24頁、第251至255頁、第329至339頁）為證。惟經陳松永、林順展皆抗辯上開照片拍攝範圍並非其二人承租之範圍，而觀上開照片拍攝角度僅針對部分區域進行拍攝，無法一覽系爭土地之全貌，尚無足特定是否為陳松永、林順展所承租之範圍。而空照圖僅看得出系爭土地雖有部分無甚植被，然仍有部分土地有綠色植被，惟無法辨識係屬何種植被，難為有利上訴人事實之認定。且本件經臺南市永康區公所於110年2月3日會同兩造至現場會勘後認「二、關於『繼續一年以上不為耕作』依據84年台上字第1856號，係指承租人在主觀上已放棄工作權之意思，且在客觀上繼續不從事工作，任令承租耕地荒蕪廢耕之情形。經勘查承租人林順展並無上述之情形」，此有該所110年2月5日所民政字第1100097716號函附卷可憑（見原審卷一第151頁），已難認林順展有不為耕作之情。

3.又原審法院110年度訴字第1077號上訴人與訴外人陳慶龍間租佃爭議事件（下稱另案）於111年3月15日至系爭土地勘驗結果略以：四、系爭土地上陳松永所指其耕作範圍內，種植有多棵芒果樹；林順展所指其耕作範圍內北側有數棵較小之芒果樹，南側有數株較小之芭樂樹。顯見陳松永、林順展承租之耕作範圍內尚有作物存在，並非毫無耕作，並與陳松永所抗辯一直以來於耕作範圍內種植芒果樹，林順展抗辯因果樹生長情形不好，最近改種芭樂樹之陳述相符，足認客觀上陳松永、林順展並無不繼續耕作之事實，主觀上亦無放棄耕作之意思。

4.本院經會同兩造至現場勘驗結果為「亞太段000-0地號土地外之鐵皮圍牆上紅漆箭頭處往後延伸約即是複丈成果圖上甲-1、甲-2、甲-3、甲-4與丙-1、丙-2、丙-3、丙-4間之界線。該界線往左、靠近自強路（000地號）部分土地（丙-1、丙-2、丙-3、丙-4），據林順展稱為其所耕作使用，現場入口處種有10幾株芭樂樹，林順展稱已種了6年；靠近丙-4部分種了2株芭樂樹，林順展稱已種了2年；

香蕉係去年栽種的；2株柳丁樹、5株芒果樹，林順展稱均已種了10幾年；1株木瓜也種了7、8年；並稱之前種植的芒果樹等樹木死亡了才改種現在的果樹。林順展稱其種植範圍最左約至圓形水塔處。林順展種植土地範圍往北現為陳松永種植芒果樹（亞太段000-0、000-0地號土地，即乙-1、乙-2），據陳松永稱芒果樹約有30幾株、1株柳丁樹，均已種植20、30年。」，此有本院勘驗筆錄及場照片在卷可憑（見本院卷第253至351頁）。依現場照片所示，林順展所承租土地入口處之芭樂樹（見本院卷第261至267頁）、000-0地號土地與000-0地號土地交界處之柳丁、芒果樹（見本院卷第277、281、283、287、289、341頁），及陳松永承租土地所種植之芒果樹，依其成長狀況，顯種植已有相當年數。上訴人主張林順展就其租用土地上之作物，是其申請租佃調處後始行種植云云，難認有據。

5.由上，陳松永、林順展於其所承租土地範圍均有種植果樹，縱林順展所種植作物稀疏、農相非美、收成不佳，或未積極整理耕地致環境髒亂，參諸前開說明，亦不能謂其不為耕作，上訴人此部分主張，亦不足採。

(四)上訴人主張被上訴人違反誠信原則、權利濫用並無理由：

1.耕地承租人於約定主要作物生長季節，改種其他作物，非法所不許，種植果樹蕃石榴亦屬經營農業範圍，況定期租賃，承租人變更使用方法，改種果樹蕃石榴並非法定終止租約之原因。出租人不得據以終止租約，收回耕地（最高法院82年度台上字第2660號判決意旨參照）。

2.上訴人主張減租條例係為幫助弱勢佃農而存在，陳松永、林順展非依賴耕作系爭土地維生，亦無積極耕作，卻不肯返還承租土地，已違反誠信原則，屬於權利濫用云云。然查，減租條例依其立法意旨固係為保障經濟較為弱勢之佃農所設，避免出租人得任意終止耕地租約，因而對出租人得主張終止租約之事由有所規定與限制，然減租條例並無規定承租人需以耕作租地收入維生，亦無規定承租人不得

01 有其他工作或收入，故陳松永、林順展既有在承租土地耕
02 作，已符合減租條例之規定，尚難因陳松永、林順展有種
03 植作物稀疏、農相非美、收成不佳，或未積極整理耕地致
04 環境髒亂等不符法定得終止租約之事由，即認陳松永、林
05 順展違反誠信原則、權利濫用，從而上訴人此該部分主
06 張，自無足採。

07 (五)系爭29、30號租約仍繼續存在：

08 1.按在耕地租期屆滿前，出租人縱將其所有權讓與第三
09 人，其租佃契約對於受讓受典人仍繼續有效。耕地租約於
10 租期屆滿時，除出租人依本條例收回自耕外，如承租人願
11 繼續承租者，應續訂租約，減租條例第25條前段、第20條
12 定有明文。次按減租條例第6條第1項載：「本條例施行後
13 耕地租約應一律以書面為之，租約之訂立、變更、終止或
14 換訂，應由出租人會同承租人申請登記」云云，係為保護
15 佃農及謀舉證上便利而設，非謂凡租約之訂立、變更、終
16 止或換訂，須經登記，始能生效（最高法院51年度台上字
17 第2629號判決意旨參照）。

18 2.查，依系爭29、30號租約所附私有耕地租約異動登記加蓋
19 戳記處（見原審卷一第85頁、第93頁）顯示，系爭29、30
20 號租約於109年12月31日租期屆滿，且為兩造所不爭執，
21 堪予認定。系爭土地前雖經分割，並經兩造分別承受，則
22 上訴人仍屬租期屆滿前分別受讓000-0、000-0、000-0地
23 號土地，依減租條例第25條規定，系爭29、30號租約仍對
24 上訴人有效，應無疑義。又依上開規定意旨，若於租期屆
25 滿後，承租人即陳松永、林順展願繼續承租，除上訴人依
26 減租條例規定收回自任耕種外，應續訂租約，且依前開判
27 決意旨，縱尚未續訂租約登記，亦不影響租約之效力。

28 (六)上訴人請求被上訴人返還系爭土地，並無理由：

29 按所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之
30 ，民法第767條第1項前段固定有明文。惟本件上訴人所有之
31 系爭土地出租予被上訴人，訂有系爭土地耕地租約之事實，

既為兩造所不爭執，被上訴人自屬有占有權源。又系爭29、30號租約既經本院認定仍然存在，上訴人依前揭規定訴請被上訴人返還系爭土地，並無理由。

六、綜上所述，上訴人依減租條例第16條第1、2項、同法17條第1項第3、4款、誠信原則、權利濫用、民法第767條第1項前段規定，請求1.確認翁純敏、孫久悌、孫兆均、孫榮彬與陳松永間就系爭29號租約之租賃關係不存在。2.確認翁純敏、孫久悌、孫兆均、孫榮彬與林順展間就系爭30號租約之租賃關係不存在。3.陳松永應將670-2地號土地如附圖編號乙-2部分、面積130.33平方公尺土地交還孫兆均。4.林順展應將000-0地號土地如附圖編號丙-2部分、面積242.65平方公尺土地交還孫兆均。5.林順展應將000-0地號土地如附圖編號丙-3部分、面積444.09平方公尺土地交還孫榮彬。6.林順展應將000-0地號土地如附圖編號丙-4部分、面積453.84平方公尺土地交還翁純敏、孫久悌，非屬正當，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 24 日
民事第五庭 審判長法官 張季芬

法 官 顏淑惠

法 官 洪挺梧

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出

理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 113 年 1 月 24 日

書記官 蔡曉卿

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。